

VERMIETUNG

BFH: Auch die mittelbare Grundstücksschenkung berechtigt den Beschenkten zur Abschreibung

| Der BFH hat der Ungleichbehandlung zwischen der mittelbaren und der unmittelbaren Grundstücksschenkung ein Ende gesetzt. Jetzt darf auch derjenige, der Geld mit der Auflage geschenkt bekommt, damit eine Mietimmobilie zu kaufen, die Gebäude-Abschreibung geltend machen. |

Sachverhalt

Im Urteilsfall hatte eine Steuerzahlerin eine Immobilie für 475.000 EUR gekauft. Im zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb hatte sie von ihrem Vater 400.000 EUR und von der Mutter 200.000 EUR geschenkt bekommen. Die Schenkung war mit der Auflage verbunden, sich dafür die Immobilie zu kaufen und zu renovieren (= klassische mittelbare Grundstücksschenkung). Da die Immobilie vermietet wurde, machte die Tochter eine Abschreibung für das Gebäude in Höhe von 5.000 EUR geltend.

Der BFH hat Folgendes klargestellt: Ist der Schenker mit Anschaffungskosten belastet, kann es keinen Unterschied machen, ob er dem Beschenkten das Grundstück selbst kauft oder diesem einen (zweckgebundenen) Geldbetrag zuwendet, damit er das Grundstück anschafft. Deshalb muss die Vorschrift des § 11d Abs. 1 S. 1 EStG auch für Fälle der mittelbaren Grundstücksschenkung greifen. Sie besagt, dass der Beschenkte die Abschreibungsbeträge des Schenkers fortführen darf (BFH 4.10.16, IX R 26/15, Abruf-Nr. 192059).

	So rechnet die Tochter	So haben die Finanzämter bisher gerechnet
Werbungskosten für Abschreibung	5.000 EUR	0 EUR (Anschaffungskosten der Tochter = 0 EUR)
Begründung	BFH, Urteil vom 4.10.16, Az. IX R 26/15; § 11d Abs. 1 S. 1 EStDV ist anwendbar.	§ 11d Abs. 1 S. 1 EStDV ist bei einer mittelbaren Grundstücksschenkung nicht anwendbar.

Relevanz für die Praxis

Haben Sie im Rahmen einer mittelbaren Grundstücksschenkung noch keine Abschreibung auf den Gebäudewert vorgenommen, können Sie diese Abschreibung für die Vergangenheit leider nicht nachholen (BFH 3.7.84, IX R 45/84). Es verlängert sich jedoch die Abschreibungsdauer, bis der gesamte Gebäudewert abgeschrieben ist.

PRAXISHINWEIS | Es lohnt sich also immer, die Abschreibung erstmals geltend zu machen. Das gilt auch, wenn der Grundstückskauf im Zusammenhang mit einer mittelbaren Grundstücksschenkung schon viele Jahre zurückliegt.



ENTSCHEIDUNG
BFH

BFH überstimmt
Finanzverwaltung ...

... und gestattet
dem Beschenkten
den Ansatz der
Gebäude-AfA

Auch das
Aufgreifen von
Altfällen lohnt sich